

УДК 351.332 (477)

Наталія ХРИСТЕНКО

ФІНАНСОВО-ОРГАНІЗАЦІЙНІ МЕХАНІЗМИ ПОЛІПШЕННЯ СТАНУ ЖИТЛОВОГО ФОНДУ УКРАЇНИ

Резюме. Здійснено аналіз динаміки та стану житлового фонду країни; розглянуто процеси житлового забезпечення населення; встановлено невідповідність між цінами на житлово-комунальні послуги та їх якістю. На основі проведеного аналізу виявлено основні проблеми, що існують сьогодні в житловій сфері України та перешкоджають її ефективному розвитку. З метою визначення фінансово-організаційних механізмів поліпшення стану житлового фонду побудовано стратегічну карту житлового господарства України. Стратегічна карта дозволяє визначити головні напрями розвитку житлової сфери на рівні чотирьох складових: фінансової, споживацької, складової внутрішніх процесів і складової навчання та розвитку.

The summary. In this paper the analysis of the dynamics and status of the country's housing stock is made in the work, the processes of housing is considered, the discrepancy between the prices of housing services and their quality is established. Based on the analysis of the major problems that exist today in the housing sector in Ukraine and prevent its effective development are identified. The strategic map of housing is made. It allows to define the main directions of development of the housing sector at the level of four components: financial, customer, internal processes component, component of learning and development.

Ключові слова: житлове господарство, житловий фонд, житлове забезпечення, фізичний та моральний знос, фінансово-організаційні механізми, збалансована система показників, стратегічна карта, складові стратегічної карти.

Постановка проблеми. Житлове господарство є важливою частиною господарства країни, що забезпечує функціонування житлового фонду та його утримання в належному стані. Впродовж тривалого часу житлове господарство залишалося однією з найпроблемніших сфер народного господарства України. Недостатні обсяги фінансування, недосконалі механізми організації господарських процесів у житловій сфері та відсутність явного прогресу в запровадженні сучасних ефективних форм утримання й управління житловим фондом призвели до катастрофічних наслідків. Зanedбаність значної частини житлового фонду та більшості комунальних мереж стала майже критичною.

Відзначимо, що протягом останніх років у житловому господарстві України відбулося чимало змін та було розпочато чимало процесів, що сприяють активізації впровадження альтернативних організаційних форм управління житловим фондом, розгортання процесів демонополізації у житлово-комунальній сфері, впровадженню технологій ресурсо- та енергозбереження в галузі житлового будівництва тощо. Не зважаючи на це, все ж залишаються невирішеними безліч існуючих у даній сфері проблем, а Україна й досі відстає від більшості країн Європи за показниками надання населенню гідних житлових умов і за якістю комунальних послуг.

Існуючі в житловому господарстві проблеми, які перешкоджають його ефективному розвитку, мають комплексний характер; вирішення однієї з них рідко коли є можливим без вирішення інших. Тож, у сучасних соціально-економічних умовах поліпшення стану житлового фонду та забезпечення беззбиткового ефективного функціонування житлового господарства неможливе без визначення стратегічних напрямів його розвитку.

Актуальність даної теми полягає в необхідності визначення стратегічних напрямів розвитку житлового господарства країни й фінансово-організаційних механізмів відтворення житлового фонду, що дозволить здійснити якісні перетворення в житловій сфері, поліпшити житлові умови населення та якість наданих житлових послуг.

Аналіз останніх досліджень та публікацій. Ключовим питанням реформування житлово-комунального господарства країни та визначенню основних стратегічних пріоритетів розвитку житлового господарства присвячені роботи таких відомих вчених, як С.Н. Булгакова, Д. Венцовського, О.П. Дудкіна, Я. Жаліло, Л.М. Логачова, Н.М. Насонкіна, В.В. Рибак, В.Г. Севка, В.Г. Тарасюк, Т. Цихан, В.І. Щербіна та ін.

Метою статті є аналіз динаміки та стану житлового фонду країни й процесів житлового забезпечення населення, визначення на основі аналізу існуючих в житловій сфері проблем та розроблення стратегічних напрямів розвитку житлового господарства України шляхом побудови стратегічної карти.

Виклад основного матеріалу дослідження. Житловий фонд – це сукупність житлових приміщень незалежно від форм власності, включаючи житлові будинки, спеціальні будинки (гуртожитки, будинки-інтернати для громадян похилого віку та інвалідів – дорослих і дітей, дитячі будинки, інтернати при школах і школи-інтернати), квартири, службові житлові приміщення, інші житлові приміщення в будівлях, придатних для проживання.

Загальна площа житлового фонду України протягом останнього десятиріччя мала хоч і незначну, але стабільну тенденцію до збільшення (рис. 1) [1].

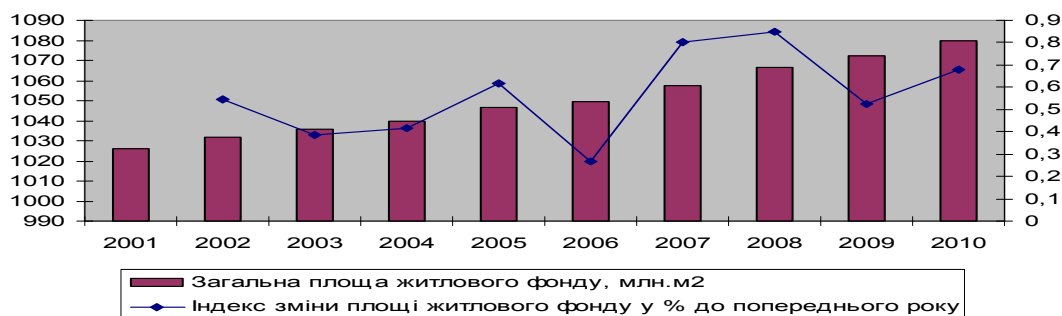


Рисунок 1. Динаміка зміни загальної площі житлового фонду України, 2001–2010 рр.

Одним із головних показників якості життя населення будь-якої країни є рівень його житлового забезпечення. Забезпечення населення житлом та соціально-побутовими послугами залишається однією з найважливіших соціально-економічних проблем нашої держави протягом багатьох років.

Показники забезпечення громадян України житлом у 2–3 рази нижчі, ніж у країнах Європи. Нині у європейських країнах на кожного мешканця в середньому припадає 30–45 м² житла (а в США – 64 м²), а житловий фонд становить від 20 до 45 % усього відтворюваного національного багатства.

В Україні ж сьогодні на одну особу в середньому припадає 23,3 м² загальної площі, що лише на 5,5 м² більше, ніж у 1990 році.

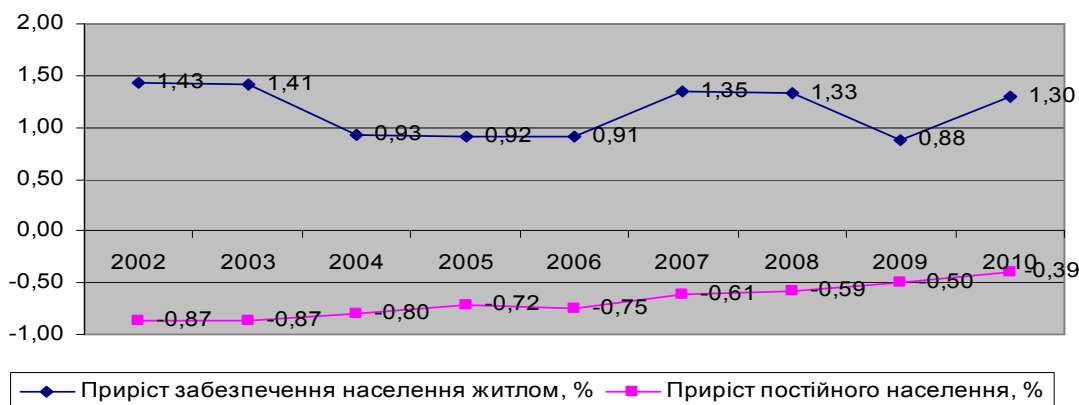


Рисунок 2. Співвідношення приросту забезпеченості житлом однієї особи та постійного населення України

До того ж, збільшення житлового забезпечення, на жаль, у вищому ступені пов'язане не з отриманням житла особами, що стоять у квартирній черзі, а з об'єктивними соціальними чинниками, такими, як зменшення постійного населення міста, регіону, держави (рис. 2) [8].

Наслідком сучасної неефективної житлової політики також є збільшення квартирної черги, зменшення кількості сімей та однаків, які отримали житло (рис. 3) [3]. Дана ситуація склалася через недостатнє фінансування житлового будівництва державою, що призвело до її нездатності задовольнити потреби громадян, які потребують поліпшення житлових умов.



Рисунок 3. Динаміка співвідношення сімей та однаків, які перебувають на квартирному обліку і сімей та однаків, які отримали житло

Притік значних «приватних» фінансових коштів до індустрії житлового будівництва зумовив зародження в Україні епохи будівництва елітного житла класів «преміум» та «люкс». Подібна ситуація призводить до загострення питання житлового забезпечення широких верств населення, та робить його надзвичайно актуальним у сучасних умовах соціально-економічного розвитку нашої держави.

В табл. 1 наведені дані щодо кількості сімей та однаків за категоріями, які отримали житло та поліпшили свої житлові умови через державний та кооперативний житловий фонд, а також сімей та однаків, які отримали соціальне житло [7].

Таблиця 1

Громадяни, які отримали житло та поліпшили свої житлові умови

	Кількість сімей та однаків, які перебували на квартирному обліку на кінець року			Кількість сімей та однаків, які отримали житло та поліпшили свої житлові умови		
	2007	2008	2009	2007	2008	2009
<i>1</i>	<i>2</i>	<i>3</i>	<i>4</i>	<i>5</i>	<i>6</i>	<i>7</i>
Усього	1251889	1216277	1174230	16931	16682	11203
1. Державний житловий фонд	969684	941061	909358	16580	16298	11160
Громадяни, які користуються правом першочергового отримання житла	274602	266342	256731	4809	4879	3648
Громадяни, які користуються правом позачергового отримання житла	94051	91732	89000	2846	2502	1909
Громадяни, які перебувають у загальній черзі	601031	582987	563627	8925	8917	5603
2. Кооперативне житло	282205	275164	264119	351	377	31
Громадяни, які користуються правом першочергового отримання житла	50363	49985	48576	26	35	14
Громадяни, які користуються правом позачергового отримання житла	10393	10070	9655	2	1	—
Громадяни, які перебувають у загальній черзі	221449	215109	205888	323	341	17
3. Соціальне житло	-	52	753	-	7	12

Держава намагається врегулювати ситуацію шляхом отримання житла населенням на

пільгових умовах, наприклад, за рахунок реалізації програм з підтримання молодіжного житлового будівництва, проте через нестачу фінансування ці програми не можна вважати стовідсотково успішними. Наприклад, з 19153 заявок, що були схвалені Державним фондом сприяння молодіжному житловому будівництву протягом 1998–2009 років, реально кредитів на пільгових умовах отримало тільки 9771 заявників (табл. 2) [2].

Таблиця 2

Динаміка розвитку житлового молодіжного кредитування

<i>Рік</i>	<i>Виділено з державного бюджету, тис. грн.</i>	<i>Виділено з місцевих бюджетів, тис. грн.</i>	<i>Надано кредитів</i>	<i>Проінвестовано житла, м²</i>
1	2	3	4	5
2000	60709,9	15032,07	1421	93217,7
2001	54780,5	7871,2	1063	69080,7
2002	48309,5	8830,6	828	56543,5
2003	69359,3	17718,2	1123	78738,9
2004	122700,76	19630,14	1601	113371
2005	110571,38	20823,09	1089	79834,4
2006	91002,02	34019,3	646	45648,1
2007	94273,3	51450,6	632	44977,1
2008	85000	62300	675	47205,5
2009	70000	34100	676	45877,2
Всього	745996,8	248871,9	9754	581276,4

Наявний житловий фонд потребує проведення значних обсягів робіт з його ремонту та реконструкції. Взагалі більша частина житлового фонду України перебуває в незадовільному технічному стані через недостатнє фінансування заходів щодо його утримання; зберігається тенденція передчасного старіння житлового фонду. До категорії ветхих та аварійних житлових будинків віднесено 55,2 тис. будинків загальною площею 4,84 млн. кв. м., в якому постійно проживають 167,4 тис. мешканців (табл. 3). Житловий фонд будинків першої масової забудови, який характеризується найгіршими експлуатаційними характеристиками, складає близько 72 млн. м². Фактично кожен четвертий міський житель мешкає в житлових приміщеннях, які мають незадовільний технічний стан та вичерпали свій експлуатаційний ресурс.

Збільшення фізичного та морального зносу житлового фонду України пояснюється, по-перше, значним терміном експлуатації більшості житлових будинків. Житло, побудоване за часів Радянського Союзу, не відзначалося високим рівнем комфортності, зручним плануванням та надійністю; значна його частина взагалі була зведена як тимчасове житло, що не передбачало використання житлових площ понад 25–30 років. Іншої причиною погіршення технічного стану житлового фонду є несистематичність проведення поточних та капітальних ремонтів через недостатні обсяги фінансування.

Таблиця 3

Характеристика технічного стану житлового фонду України

<i>Регіон</i>	<i>Кількість житлових будинків, усього, тис. од.</i>	<i>Ветхі та аварійні будинки</i>		<i>% ветхих та аварійних будинків у загальному обсязі</i>
		<i>Кількість будинків, од.</i>	<i>Загальна площа</i>	
1	2	3	4	5
АРК	331,91	1117	112,78	0,29
Вінницька	568,61	3544	206,5	0,47
Волинська	232,06	1433	101,73	0,48
Дніпропетровська	608,13	2013	362,33	0,46
Донецька	849,26	5469	582,92	0,52
Житомирська	380,51	3390	280,45	0,86

Закарпатська	300,83	1291	82,29	0,31
Запорізька	351,89	1098	131,22	0,33
Івано-Франківська	339,37	1092	76,76	0,25
Київська	522,79	3125	168,58	0,34
Кіровоградська	320,83	206	39,81	0,16
Луганська	519,06	2187	295,72	0,52
Львівська	452,85	1775	154,51	0,3
Миколаївська	271,52	1805	130,23	0,49
Одеська	476,45	5808	552,84	1,08
Полтавська	423,31	1538	120,11	0,33
Рівненська	261,63	1600	102,4	0,43
Сумська	331,77	2006	129	0,36
Тернопільська	285,94	1028	55,4	0,23
Харківська	496,2	4393	498,12	0,8
Херсонська	286,51	1556	101,11	0,41
Хмельницька	381,15	1825	107,03	0,33
Черкаська	430,02	2863	165,99	0,48
Чернівецька	245,2	1323	78,58	0,4
Чернігівська	394,72	1043	82,59	0,28
м. Київ	33,83	365	118,74	0,21
м. Севастополь	29,8	139	31,96	0,42

Також актуальність проведення робіт з реконструкції, а особливо з модернізації житлового фонду, підтверджує той факт, що майже 50% житла в Україні досі не обладнані системами холодного та гарячого водопостачання, опалення, каналізації, газом тощо. Як бачимо з рис. 4, за період з 2001 до 2010 р. питома вага житлового фонду, обладнаного вказаними системами, збільшилась незначно [4].

Крім того, погіршення технічного стану житлового фонду протягом останніх років було також викликано недосконалим організаційним механізмом проведення робіт щодо утримання житла в належному стані. Житлово-експлуатаційні контори тривалий час не справлялися зі своїми прямими обов'язками через брак коштів та відсутність кваліфікованих працівників, через що стан й без того занедбаного житлового фонду ще більше погіршувався. Вирішення цього проблемного питання стало можливим з упровадженням альтернативних форм управління та утримання житлового фонду, наприклад, управляючих компаній або об'єднання співвласників багатоквартирних будинків.

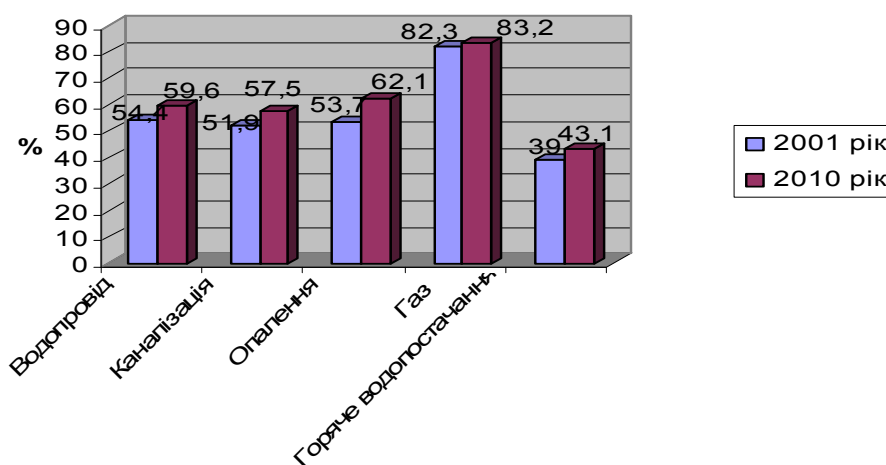


Рисунок 4. Питома вага житлового фонду, обладнаного системами газо-, водо-, теплопостачання

Ще одним надзвичайно негативним моментом у сфері житлового господарства є безупинне збільшення вартості комунальних послуг без помітного покращення їх якості. Низька якість комунальних послуг та обслуговування житлового фонду пов'язана зі значним зносом тепло-, газо- та водомереж. Більше 20% парових котлів опалювальних установок експлуатуються вже понад 20 років, 38% таких котлів відносяться до категорії малоефективних або застарілих. Приблизно третина труб опалювальних систем потребує термінової заміни. Через це в багатьох населених пунктах опалення в житлові будинки подається з перебоями, і взимку температура в квартирах часто опускається нижче норми.

Аналогічна ситуація спостерігається й у сфері водопостачання та водовідведення. Приблизно 25% фільтрувальних установок і 20% насосних станцій водопровідних і каналізаційних систем вже виробили свій ресурс. Близько 28000 км (30%) водопровідних мереж і 9000 км (27%) каналізаційних мереж країни – в аварійному стані. Більше того, протяжність ділянок водопровідних ліній, які потребують термінового ремонту або заміни, щорічно зростає приблизно на 3500 км.

Подібна ситуація призводить до того, що середній рівень енергоспоживання на житлову одиницю в Україні значно перевищує середні європейські показники. Сьогодні витрати на оплату електроенергії та опалення складають більше половини всіх витрат, пов'язаних з обслуговуванням житлових будинків, що відповідно зумовлює підвищення цін на енергію та істотне зростання тарифів на комунальні послуги.

Варто відзначити, що ще однією важливою перепорою на шляху до стабільного розвитку та ефективного функціонування житлового господарства України протягом багатьох останніх років залишається недосконалість житлового законодавства. Досить лише звернути увагу на факт, що Житловий кодекс країни (до 2010 року, який прийнятий ще у 1983 році). Зрозуміло, що достатньо важко реалізовувати заходи з перетворення житлової сфери, спираючись на документ, що був прийнятий ще за часів СРСР. Це пов'язано з тим, що певні проблеми сьогодення об'єктивно не могли виникнути за радянських часів. Серед них, наприклад, парадоксальна ситуація, яка виникла через приватизацію житла у 90-ті роки, в результаті якої квартири в будинку перебувають у приватній власності, а сам будинок – у комунальній або «на балансі» району. А також питання щодо пошуку оптимальних шляхів житлового забезпечення населення, яке з відходом держави з ринку масового житлового будівництва було майже повністю перекладене на плечі населення; удосконалення механізмів отримання житла за житловою чергою тощо.

Таким чином, проведений аналіз стану житлового господарства дозволив виявити головні проблеми, що існують сьогодні в житловій сфері країни, серед яких найактуальнішими є такі:

- недостатня впорядкованість правовідносин у сфері житлового господарства;
- високий рівень фізичного та морального зносу існуючого житлового фонду;
- низька якість обслуговування та утримання житлового фонду й прибудинкових територій;
- високий рівень зносу водо- та тепломереж, що призводить до значних втрат ресурсів під час транспортування й експлуатації;
- значна енергозатратність житлових будинків;
- неефективність існуючих механізмів забезпечення житлом незахищених верств населення;
- недостатні обсяги фінансування й відсутність альтернативних джерел інвестицій в житлове господарство та ін.

Сукупність даних проблем у поєднанні з необґрунтовано високими цінами на житлово-комунальні послуги та неефективною загальнодержавною соціальною політикою призводить до загострення напруги в українському суспільстві.

Більшість проблем, що існують сьогодні в житловому господарстві, пов'язані між собою, тож ліквідація недоліків сучасної житлової системи можлива лише за умови

застосування комплексного підходу, а також відповідного законодавчого забезпечення цього процесу.

З метою визначення комплексних стратегічних напрямів розвитку житлового господарства скористаємося методом збалансованої системи показників, який передбачає побудову стратегічної карти, що дозволяє поєднати процеси створення вартості та нематеріальні активи. Стратегічна карта має такі складові: фінансову, споживацьку, складову внутрішніх процесів та складову навчання й розвитку, які пов'язані між собою причинно-наслідковими відношеннями [5].

У рамках фінансової складової основною кінцевою метою реалізації комплексу стратегічних заходів із реформування житлового господарства є забезпечення беззбитковості його функціонування, збільшення отриманих доходів від наданих послуг водночас з покращенням їх якості.

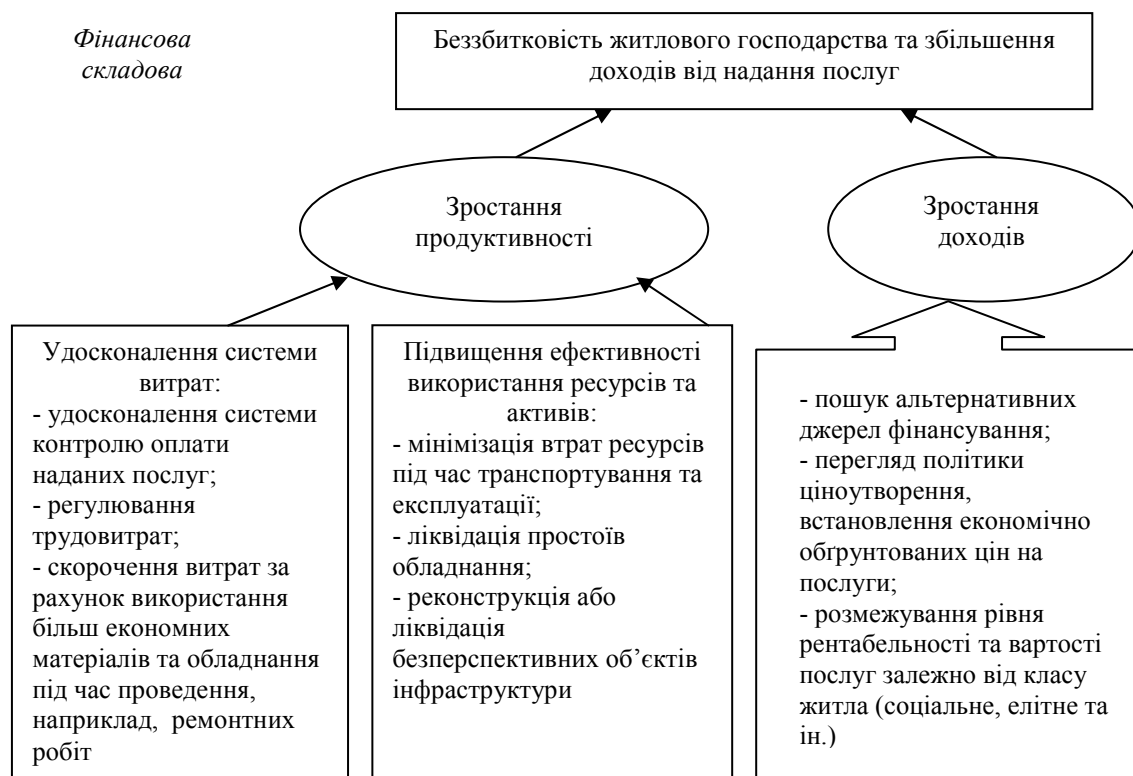


Рисунок 5. Фінансова складова стратегічної карти житлового господарства

Досягнення даної мети повинно здійснюватися за двома основними напрямками – збільшенням доходів та збільшенням продуктивності.

В свою чергу, зростання продуктивності забезпечується шляхом удосконалення системи витрат, а також шляхом підвищення ефективності використання ресурсів та активів у житловому господарстві. На рис. 5 наведено конкретні заходи в рамках фінансової складової стратегічної карти житлового господарства України.

Особливої уваги, на наш погляд, при складанні стратегічної карти житлового господарства потребує споживацька складова. Кінцевим споживачем житлової сфери є все населення країни; якість наданих житловим господарством послуг значною мірою впливає на рівень та якість життя українських громадян. Тож, враховуючи характерні особливості житлової сфери як соціально-орієнтованої галузі народного господарства країни, пропонуємо внести в споживацьку складову уточнення щодо забезпечення відповідної якості наданих послуг.

На рис. 6 представлені заходи в рамках споживацької складової (складової якості послуг), які було поділено на чотири основні групи: якість та своєчасність; конкурентне середовище та партнерські відносини; ціна; інформація.

Споживацька
складова (складова
якості послуг)

<p><i>Якість та своєчасність:</i></p> <ul style="list-style-type: none"> - надання населенню послуг відповідної якості; - надання населенню послуг своєчасно та в повному обсязі; ліквідація «погодинної» системи водопостачання в містах; - приведення українських норм якості послуг до європейських
<p><i>Конкурентне середовище та партнерські відносини:</i></p> <ul style="list-style-type: none"> - вдосконалення організаційного механізму надання населенню послуг з утримання житлового фонду та прибудинкових територій; - підтримка розвитку нових форм управління та обслуговування житлового фонду; - законодавче забезпечення формування та розвитку конкурентного середовища у сфері житлових послуг
<p><i>Ціна:</i></p> <ul style="list-style-type: none"> - формування обґрунтованої ціни на надані послуги; - удосконалення механізмів ціноутворення в житловому господарстві
<p><i>Інформація:</i></p> <ul style="list-style-type: none"> - використання сучасних ІТ у системі обслуговування клієнтів; - інформування населення про зміни в житловому законодавстві у прийнятній для різних груп формі; - покращення якості обслуговування клієнтів, запровадження принципів «корпоративної» етики та культури

Рисунок 6. Споживацька складова (складова якості послуг) стратегічної карти житлового господарства

На рис. 7 наведена стратегічна карта житлового господарства України. Комплекс заходів, визначених у рамках кожної зі складових, дозволить реалізувати чотири основні стратегічні напрями розвитку житлового господарства:

- удосконалення системи надання та оплати житлових послуг з метою забезпечення ефективного функціонування житлового господарства, що матиме позитивний вплив на загальний соціально-економічний розвиток країни;
- розвиток ринкових відносин у сфері житлового господарства з метою покращення якості наданих населенню послуг за найкращою ціною;
- забезпечення виконання житловим господарством країни своїх головних соціальних функцій щодо надання населенню гідних житлових умов, що відповідають сучасним світовим стандартам якості;
- високий рівень знань і кваліфікації робітників та керівників житлової сфери.

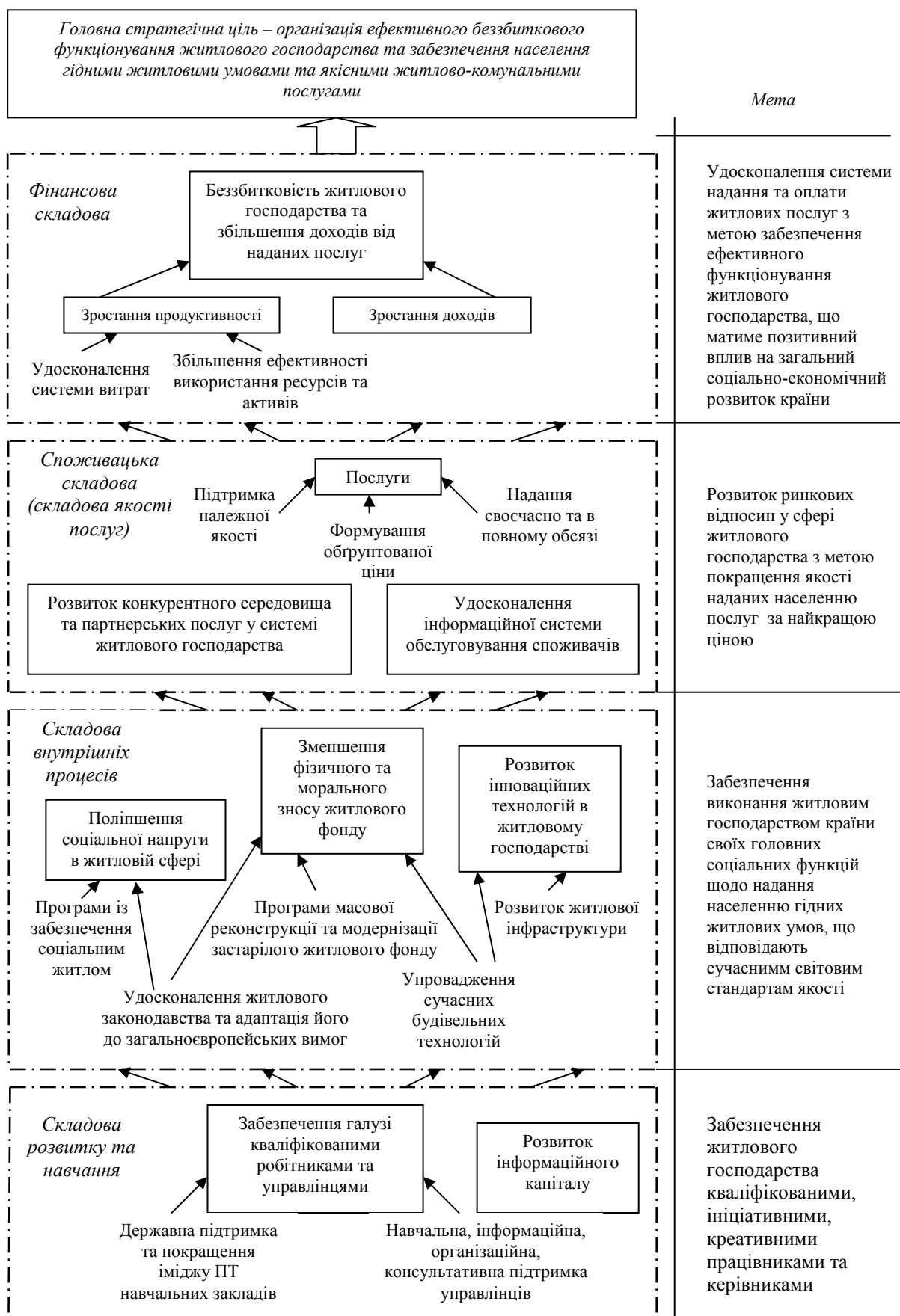


Рисунок 7. Стратегічна карта житлового господарства України

Реалізація визначених стратегічних напрямків дозволить втілити головну мету розвитку житлового господарства – забезпечити ефективне беззбиткове функціонування житлового господарства й забезпечити населення гідними житловими умовами та якісними житлово-комунальними послугами.

Висновки. Проведений аналіз стану та динаміки житлового фонду країни, рівня житлового забезпечення населення дозволив виявити головні проблеми, що існують сьогодні в житловому господарстві країни, а саме: високий рівень фізичного та морального зносу існуючого житлового фонду; низька якість обслуговування та утримання житлового фонду й прибудинкових територій; високий рівень зносу водо- та тепломереж, що призводить до значних втрат ресурсів під час транспортування та експлуатації; значна енергозатратність житлових будинків; неефективність існуючих механізмів забезпечення житлом незахищених верств населення; недостатні обсяги фінансування та відсутність альтернативних джерел інвестицій в житлове господарство та ін. З метою визначення основних стратегічних напрямків розвитку було запропоновано скористатися методом збалансованих показників та побудувати стратегічну карту житлового господарства. Стратегічна карта дозволяє в рамках чотирьох складових поєднати фінансові цілі та нематеріальні важелі досягнення кінцевої стратегічної мети – забезпечення ефективного беззбиткового функціонування житлового господарства та покращення якості житлових послуг до загальноєвропейського рівня.

Використана література

1. Житловий фонд України [Електронний ресурс]. – Режим доступу: <http://ukrstat.gov.ua>.
2. Звіт про результати роботи Державної спеціалізованої фінансової установи «Державний фонд сприяння молодіжному житловому будівництву» за 2009 рік [Електронний ресурс]. – Режим доступу: <http://www.molod-kredit.gov.ua/zvit.php>.
3. Кількість сімей та однаків, які перебували на квартирному обліку та які отримали житло [Електронний ресурс]. – Режим доступу: <http://ukrstat.gov.ua>.
4. Питома вага загальної житлової площі, обладнаної системами тепло-, водо-, газопостачання [Електронний ресурс]. – Режим доступу: <http://ukrstat.gov.ua>.
5. Р. Каплан, Д. Нортон. Метод «Стратегические карты» [Електронний ресурс]. – Режим доступу: http://www.cfin.ru/management/controlling/strategic_cards.shtml.
6. Статистичний збірник «Житлове будівництво в Донецькій області в 2000-2009 роках» // Головне управління статистики у Донецькій області. – 2010. – Донецьк. – 191 с.
7. Статистичний щорічник України за 2009 рік // Державний комітет статистики України; за ред. О.Г. Осауленка. – 2010. – 566 с.
8. Христенко, Н.Ю. Соціально-економічні аспекти та наслідки нового Житлового кодексу України [Текст] / Н.Ю. Христенко // Экономика и управление. – 2011. – № 4. – С. 153–159.